SECRETARIO :

EXPEDIENTE :

ESCRITO :

CUADERNO :

SUMILLA : Interpongo demanda de mejor derecho de propiedad

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIAZADO EN LO CIVIL DE HUANCAYO

ÁNGELA MARÍA FUJIMORI GUERRERO, identificada con DNI N° XXXX, **BLANCA SILVANA FUJIMORI GUERRERO,** identificada con DNI N° XXXX, y **SUSSY KARLA FUJIMORI GUERRERO,** identificada con DNI N° XXXX, domiciliadas en XXXXXXXX, señalando domicilio procesal en casilla electrónica N° XXXX y casilla postal N° XXXX de la Corte Superior de Justicia de Junín, ante Usted respetuosamente decimos:

Que, invocando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, concordante con el art. 139° inc. 3) que prescribe: Son principios y derechos de la función jurisdiccional. La observancia del debido proceso y la tutela; y el art. 7°de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que prescribe: En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso, y con la finalidad de ejercer el legítimo derecho de defensa y petición, interponemos demanda sobre **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD** respecto del ***bien inmueble ubicado en Av. José Carlos Mariátegui N° 681, Distrito de El***

Tambo, Provincia de Huancayo, Región de Junín, conforme este está inscrito en el asiento C00004 de la Partida Electrónica N° 02015970, de la SUNARP Zona Registral VIII – Huancayo; en favor de las recurrentes y frente a cualquier otro título que ostenten los demandados.

En tal sentido, a tenor de lo dispuesto por los arts. 585° y 586° del Código Procesal Civil, interpongo en la vía de **PROCESO DE CONOCIMIENTO**, la presente demanda de mejor derecho de propiedad y otras acciones acumulativas, contra: **ELENA JUSTINA RICALDI QUIÑONEZ, y PEDRO HUMBERTO SANTIVAÑEZ EGUSQUIZA**, quienes domicilian en XXXXXXXX, Distrito y Provincia de Huancayo, Región de Junín.

I. PETITORIO:

Pedimos que el Juzgado DECLARE nuestro mejor derecho de propiedad, sobre el área de 250.00m^2 (doscientos cincuenta metros cuadrados) o el equivalente al área de terreno que determine su Judicatura previa inspección judicial que viene ocupando la parte demandada, el cual está ubicado en ***Av. José Carlos Mariátegui N° 681, Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Región de Junín***, inscrito en favor de las recurrente el 03 de marzo del 2017, a fojas 10 de la Ficha Registral N° 25746 del Registro de Predios, perteneciente a la Partida Electrónica N° 02015970, derecho que debe ser reconocido a cualquier derecho que pudiera alegar los demandados. Ya que hasta la fecha se encuentra válida y vigente la ficha y la Partida Registral antes mencionada, por lo que nuestra inscripción tiene prioridad en el tiempo siendo aplicable el principio ***prior tempore, patior jure***, es decir, **quien es primero en el tiempo, es primero en el derecho**, lo que determina la preferencia de nuestro derecho por la inscripción y oponibilidad

frente a terceros por la seguridad jurídica que otorga Registros Públicos, conforme lo regula el art. 2016° del Código Civil.

Acumulativamente de forma originaria y también como segunda pretensión principal, que nos **REIVINDIQUE** el área de 250.00m^2 (doscientos cincuenta metros cuadrados" que viene ocupando la parte demandada, el cual está ubicado en ***Av. José Carlos Mariátegui N° 681, Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Región de Junín***, inscrito en favor de las recurrentes el 03 de marzo del 2017, a fojas 10 de la Ficha Registral N° 25746 del Registro de Predios, perteneciente a la Partida Electrónica N° 02015970, debiéndose restituirnos la posesión del citado inmueble, procediéndose al lanzamiento de los demandados.

Finalmente, solicitamos se incluya los intereses legales correspondientes a las rentas liquidas de la acción acumulativa

II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

PRIMERO: Las recurrentes son propietarias del inmueble materia de mejor derecho de propiedad, ubicado en ***Av. José Carlos Mariátegui N° 681, Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Región de Junín***, inscrito en favor de las recurrentes el 03 de marzo del 2017, a fojas 10 de la Ficha Registral N° 25746 del Registro de Predios, perteneciente a la Partida Electrónica N° 02015970, donde a su vez se precisan los linderos y medidas perimétricas.

SEGUNDO: Que, tenemos la calidad de propietarias del total de acciones y derechos del inmueble antes mencionado, el que fue adquirido de su anterior propietaria, la Sra. Sussy Doris Pomalaza de FUJIMORI, en acto de compraventa y DE BUENA FE, inscrito en los Registros Públicos de fecha 24 de febrero de 2017, por la suma total de s/. 30 000 (Treinta mil soles).

TERCERO: Es el caso que, ejerciendo nuestro derecho de propiedad realizamos diferentes gestiones administrativas y locales ante la autoridad municipal, para cumplir con las responsabilidades y tributos a efectos por ser propietarias, como es el pago del impuesto predial y la rendición de declaraciones juradas; y en efecto, las recurrentes al haberse adquirido la propiedad inmueble y al tener conocimiento del ejercicio posesorio que ostentaban conjuntamente los demandados, en calidad de arrendatarios del bien inmueble, materia de Litis; y que no habiendo asumido las recurrentes compromiso alguno a respetar dicho contrato, mediante conducto notarial, carta notarial de fecha 09 de noviembre y notificada el 15 de noviembre de 2017, lo dimos por concluido, y por tal, le requerimos a los demandados, efectúen la entrega del mencionado bien inmueble dentro del plazo de 15 días de notificada la carta notarial. Tal acción pretendía cesar el ejercicio posesorio de los demandados, quienes al no haber inscrito en los registros públicos el contrato de arrendamiento que sustenta su derecho posesorio, estaban a merced de los atributos de nuestro ejercicio de propiedad, ya que dimos por concluido expresamente dicho contrato, al amparo de lo regulado en el art. 1708° del Código Civil.

CUARTO: Sin embargo, mediante carta notarial de fecha 23 de noviembre del 2017, los demandados responden nuestro requerimiento de entrega del bien inmueble materia de Litis, arguyendo que venían posesionando el bien inmueble desde el año 2012, y que al ser las actoras, hijas de la ex propietaria, nosotras conocíamos que ella había suscrito un contrato de promesa de venta con los demandados, aseverando además que, nuestra posición de propietarios frente a ellos como posesionarios inquilinos era falsa; al respecto, nos sorprende tal respuesta que plantean los demandados, que advierte que conocíamos (sin precisar porque necesariamente)

del contrato de promesa de venta que alegan haber suscrito con la ex propietaria llegaría a ser de nuestro conocimiento y como es que aplicamos causales de nulidad de acto jurídico, respecto a la compraventa de las recurrentes con la ex propietaria, y por el cual adquirimos nuestra titularidad.

QUINTO: Cabe resaltar que los demandados no cuentan con documento de fecha cierta, es decir, que se trata de una posesión tan precaria, que está acreditado que los demandados poseen el bien sin tener derecho alguno, por tanto, la procedencia de la reivindicación es inminente. En tal sentido, e independientemente de plantear la acción de mejor derecho de propiedad, evidenciamos que hasta la fecha, nuestra titularidad se encuentra válida y vigente la ficha, y la Partida Registral antes mencionada, por lo que nuestra inscripción tiene prioridad en el tiempo, siendo aplicable el principio ***prior in tempore, potior jure***, es decir, ***"quien es primero en el tiempo, es primero en el derecho"***, lo que determina la preferencia de nuestro derecho por la inscripción y oponibilidad frente a terceros por la seguridad jurídica que otorga los Registros Públicos, conforme lo regula el art. 2016° concordado con el art. 2022° del Código Civil; recurrimos a vuestro despacho con la finalidad de plantear como segunda pretensión principal, la acción de reivindicación, ya que la determinación y declaración del derecho de propiedad de las recurrentes, es necesaria, y ante la posibilidad de oponérsele por los demandados algún título de propiedad, corresponde a vuestro despacho resolver tal controversia, y finalmente, amparar la reivindicación planteada.

SEXTO: Por tales fundamentos, recurrimos a su despacho en busca de tutela, pues los demandados a pesar de conocer que el inmueble que habitan tiene legítimos dueños, lo siguen poseyendo, a pesar de que, en nuestra calidad de propietarias, gozamos de ***ius utendi***

(derecho de usar), ius fruendi (derecho de disfrutar), ius disponendi (derecho de disponer) y ius vindicandi (derecho de reivindicar), por lo que solicitamos a su despacho, haga valer nuestro derecho de propiedad.

III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

Sustentamos nuestro petitorio en lo previsto en las siguientes normas legales:

- Que, al postular mejor derecho de propiedad, resulta necesario señalar que la propiedad acorde a lo consagrado en la Constitución Política del Perú, constituye un derecho fundamental e inviolable, garantizado por el Estado Peruano, a nadie puede privársele de la misma sino exclusivamente por las leyes de la República, debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

- Entendiendo que el derecho de propiedad alude a una relación directa o inmediata que el titular guarda con el bien, derivándose la oponibilidad erga omnes de su derecho, amparamos nuestro derecho en lo previsto en las siguientes normas del Código Civil, art. 923° La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. En tal sentido, acreditamos el dominio que como actoras tenemos sobre el inmueble materia de autos, así como también que la parte demandada posee indebidamente el bien.

- Sobre la acción de mejor derecho de propiedad, sabemos que tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre el bien, por ende, precisamos que el derecho de propiedad es definido como

derecho completo, justamente porque encierra en sí todas las facultades que es posible tener sobre una cosa, y en ese sentido, cualquier otro derecho distinto del de propiedad que puede caber contra ella, es una parcelación de aquel[1].

[1] Revisar CAS N° 2409-98 Callao, El Peruano, 26-10-1999.

Sobre las normas aplicables al caso:

Constitución Política del Perú:

Art. 70°. Garantiza el derecho a la propiedad, sin embargo, nos encontramos privadas de la misma, al no poder hacer uso, y disfrute de nuestro bien inmueble.

- **Art. 2° inc. 6).** Referido al derecho a la propiedad, derecho del cual nos encontramos privadas al no hacer uso y disfrute de nuestra propiedad adquirida legalmente.

Código Civil:

- **Art. 923°.** El cual define el derecho de la propiedad, sin embargo, nos encontramos impedidas de usar, y disfrutar de este derecho, ante la imposibilidad de detentar el mismo.
- **Art. 911°.** El cual define la posesión precaria, situación en la que se encuentran los demandados, al ejercer la posesión sin título alguno.
- **Art. 914°** Referida a la presunción de buena fe, donde detalla que esta no favorece al poseedor del bien inscrito a favor de otra persona, tal como lo viene haciendo la parte demandada.
- **Art. 965°** El cual da al propietario de un predio, el derecho a cercarlo, tal y como intento realizar, con nuestra propiedad.
- **Art. 927°** El cual regula la ACCIÓN REIVINDICATORIA, la cual es imprescriptible, y no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción, el cual no es el caso de la parte demandada.
- **Art. 2016°** Principio de prioridad en el tiempo.

Código Procesal Civil:

- **Art. 475°** Están facultados para promover el proceso de conocimiento ante los Juzgados civiles, cuando: no tenga una vía

procedimental. El recurrente, como propietario del bien tiene legitimidad procesal para interponer la presente demanda de reivindicación.

IV. MONTO DEL PETITORIO

Es el equivalente a s/. 30 000 (Treinta mil soles).

V. VÍA PROCEDIMENTAL:

El presente proceso deberá tramitarse bajo las reglas del PROCESO DE CONOCIMIENTO.

VI. MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco en mérito de los siguientes medios probatorios:

1. En mérito a la titularidad y mejor derecho de propiedad de las recurrentes, copia legalizada del Testimonio de Compraventa, otorgado por la ex propietaria del bien inmueble, materia de Litis, la Sra. Sussy Doris Pomalaza de FUJIMORI, en favor de las recurrentes Ángela María FUJIMORI Pomalaza, Blanca Silvana FUJIMORI Pomalaza, y Sussy Karla FUJIMORI Pomalaza, suscrito ante Notario Público de Huancayo, el Dr. Robert Joaquin Espinoza Lara, de fecha 24 de febrero del 2017.
2. En mérito a la preferencia de titularidad y seguridad jurídica que la respalda, la Copia Literal de la Partida Electrónica N° 02015970, respecto al bien inmueble ubicado en ***Av. José Carlos Mariátegui N° 681, Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Región de Junín***, inscrito en favor de las recurrentes el 03 de marzo del 2017, a fojas 10 de la Ficha Registral N° 25746 del Registro de Predios, con la finalidad que el derecho de propiedad de las recurrentes debe

ser reconocido sobre cualquier derecho que pudiera alegar los demandados.

3. Cargo de la Carta Notarial de fecha 09 de noviembre, y notificada el 15 de noviembre de 2017 a los demandados, con el cual, dimos por concluido su título de arrendatarios del bien inmueble, materia de Litis, y por tal le requerimos efectúen la entrega del bien inmueble.

4. Carta notarial de fecha 23 de noviembre del 2017, mediante el cual, los demandados responden nuestro requerimiento de entrega del bien inmueble, materia de Litis.

5. Recibos por pago de impuesto predial del bien inmueble, ubicado en ***Av. José Carlos Mariátegui N° 681, Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Región de Junín***.

VII. <u>ANEXOS:</u>

Que, en calidad de recaudos acompaño los siguientes documentos:

1 – A Copia del DNI de las recurrentes

1 – B Copia legalizada del testimonio de compraventa, otorgado por la ex propietaria del bien inmueble, materia de Litis, la Sra. Sussy Doris Pomalaza de FUJIMORI, en favor de las recurrentes, suscrito ante notario público de Huancayo, de fecha 24 de febrero del 2017.

1 – C Copia literal de la Partida Electrónica N° 02015970, respecto al bien inmueble ubicado en ***Av. José Carlos Mariátegui N° 681, Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Región de Junín***, inscrito en favor de las recurrentes el 03 de marzo del 2017, a fojas 10 de la Ficha Registral N° 25746 del Registro de Predios, con la finalidad que el derecho de propiedad de las

recurrentes debe ser reconocido sobre cualquier derecho que pudiera alegar los demandados.

1 – D Cargo de la Carta Notarial de fecha 09 de noviembre del 2017.

1 – E Carta Notarial de fecha 23 de noviembre del 2017.

1 – F Recibos por pago de impuesto predial del bien inmueble, ubicado en ***Av. José Carlos Mariátegui N° 681, Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Región de Junín***.

1 – G Aranceles judiciales correspondientes

POR LO TANTO:

Al Juzgado, solicitamos se sirva tener por interpuesta la presente demanda y darle el trámite que a su naturaleza corresponde, conforme a nuestro derecho y de acuerdo a ley.

PRIMER OTROSÍ: En conformidad con lo establecido en el art. 80° del Código Procesal Civil, otorgo y delego las facultades generales de representación, contenidas en el art. 74° del mismo cuerpo normativo, de manera independiente y/o conjunta a los letrados que suscriben la presente, declarando estar instruidas en los alcances de la misma.

Huancayo,